



II. ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

CONSELLERIA DE POLITICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD ST DE URBANISMO

2212 PEDREGUER. ACUERDO DE LA CTU DE 01/03/24 APROBANDO DEFINITIVAMENTE EL PLAN PARCIAL, SECTORES 5, 6 Y 7 "OQUINS". APLANDM 23/0326

ANUNCIO

EXPTE. 03/24.- PEDREGUER. Plan Parcial de los sectores 5, 6 y 7 "Oquins". APLANDM-23/0326

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 1 de marzo de 2024, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

ANTECEDENTES

I.- EVALUACION AMBIENTAL Y TERRITORIAL

La Comisión de Evaluación Ambiental, en fecha 14 de marzo de 2013, acordó "*no someter a evaluación ambiental estratégica el Plan Parcial sectores industriales 5, 6 y 7, en el término municipal de Pedreguer, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.*" Este pronunciamiento contiene los siguientes condicionantes para la aprobación definitiva:

"- Obtener el informe favorable en materia de patrimonio de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano.

-Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar en cuanto a suficiencia de recursos hídricos.

-Obtener los informes del área de Calidad Ambiental acerca del estudio Acústico y del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje acerca del estudio de Integración Paisajística.



-En cuanto a gestión de residuos se obtendrá informe de la empresa concesionaria sobre capacidad de las instalaciones.

-Respecto a la depuración de aguas residuales se deberá obtener informe de capacidad de la depuradora.”

En fecha 19 de septiembre de 2013, la Comisión de Evaluación Ambiental emitió resolución complementaria, añadiendo la siguiente condición:

“Previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial Sectores Industriales 5, 6 y 7 de Pedreguer el citado Estudio de Inundabilidad deberá contar con el informe favorable del órgano competente en la materia.”

II.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.

El programa de actuación integrada por gestión directa municipal se sometió a información pública durante cuarenta y cinco días por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 27 de octubre de 2016.

Introducidas modificaciones en la propuesta, el Pleno del Ayuntamiento en fecha 25 de abril de 2019 acordó someter de nuevo a información pública durante cuarenta y cinco días el plan parcial, insertando anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 8569 de 13 de junio de 2019 y en el diario “Las Provincias”. Durante este periodo de participación pública se presentaron 13 alegaciones.

Introducidas modificaciones en la propuesta, el Pleno del Ayuntamiento en fecha 28 de enero de 2021 acordó someter de nuevo a información pública durante veinte días el plan parcial, insertando anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9017 de 10 de febrero de 2021 y en la web municipal. Durante este periodo de participación pública se presentaron 4 alegaciones.

Tras las últimas correcciones introducidas, el plan parcial se sometió a información pública durante veinte días por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 23 de febrero de 2023, insertando anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9555 de 16 de marzo de 2023 y en la web municipal. Entre la documentación sometida a participación pública se incorporaba el documento denominado plan de participación pública, en el que se recogían las alegaciones presentadas en los distintos periodos y su consideración. Durante este periodo de información pública se presentaron dos alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 10 de mayo de 2023 y por mayoría absoluta de sus miembros, acordó la resolución de las alegaciones presentadas sobre la propuesta



sometida a información pública por acuerdo de fecha 23 de febrero de 2023, así como la aprobación provisional del plan parcial.

Introducidas determinadas correcciones el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 10 de noviembre de 2023, acordó la aprobación provisional por mayoría absoluta de sus miembros. Además, ratificó que el proyecto se tramita al amparo del TRLOTUP.

III.- DOCUMENTACIÓN.

El plan parcial se compone de memorias informativa y justificativa, ficha de gestión, normas urbanísticas y planos de información y ordenación. Acompaña estudios de integración paisajística, de inundabilidad, de drenaje de la N-332, de tráfico y movilidad, acústico y económico financiero; así como informe de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica, informe de impacto de género e informe arqueológico.

IV.- CONTENIDO.

El planeamiento general vigente en el municipio de Pedreguer son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 29 de marzo de 1983.

El Ayuntamiento de Pedreguer tramitó por gestión directa el programa de actuación integrada para el desarrollo de los sectores 5, 6 y 7 "Oquins", cuya alternativa técnica incorpora el plan parcial de referencia. El citado programa inició su tramitación al amparo de la Ley 16/2005, urbanística valenciana (LUV) y el Reglamento de ordenación y gestión territorial y urbanística (ROGTU), si bien tras la entrada en vigor de la Ley 5/2014, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, el plan parcial fue adaptado a la misma.

El objeto de la propuesta es el desarrollo conjunto de tres sectores de suelo apto para urbanizar de uso global industrial previstos en las Normas Subsidiarias. Dos de ellos se sitúan al norte de la carretera N-332, de titularidad estatal, y el tercero al sur de la misma. Se configuran, por tanto, un sector y un área de reparto discontinuos, al excluir el dominio público correspondiente a la citada carretera.

La propuesta realiza una relación detallada de las edificaciones existentes en el ámbito, incluyendo su situación administrativa y la posibilidad de su mantenimiento por resultar compatible con la ordenación propuesta. Igualmente se establecen los deberes urbanísticos de los propietarios de edificios lícitamente consolidados.

La superficie computable del sector es de 253.999 m². El índice de edificabilidad bruta es de 0,70 m²/m². La propuesta ordena pormenorizadamente el sector, planteando una red viaria que



respete al máximo las edificaciones preexistentes y enlace con la prevista en el desarrollo colindante que el municipio de Gata de Gorgos ha tramitado, también de uso industrial. Se prevé una superficie de red viaria de 93.625 m². Además, se destinan a zonas verdes 25.428 m², y se prevén varias parcelas de equipamiento de infraestructuras-servicio urbano de la red secundaria con una superficie total de 499 m². Se justifica el cumplimiento de los estándares de la red secundaria legalmente exigibles.

El sector está atravesado por la vía pecuaria "Colada de Oquins a la Llosa", con una anchura legal de 5 metros. La propuesta plantea la modificación del trazado de la misma, de modo que una superficie de 10.269 m², correspondiente al trazado propuesto para la vía pecuaria, se excluye del sector y se clasifica como suelo no urbanizable de protección.

V.- INFORMES.

Constan en el expediente los siguientes informes de aquellas administraciones u organismos cuyas competencias o bienes demaniales resultan afectados por la propuesta:

- Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, **Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje**, de 23 de abril de 2013, de carácter favorable, condicionado al cumplimiento de las siguientes observaciones:

"1. Con el objeto de compatibilizar los nuevos desarrollos con la infraestructura verde del territorio se deberá completar las Medidas de Integración Paisajística con los siguientes aspectos, grafiando además en un plano la localización de todas las Medidas propuestas.

- *Se fijará criterios concretos para las condiciones estéticas de las edificaciones (cromatismos, materiales, disposición de huecos, volúmenes, etc.), de los espacios libres (pavimentos, vegetación), y de los aparcamientos (integrando vegetación) de manera que quede garantizada la "uniformidad y la armonía visual" del polígono establecida en el punto 8. MEDIDAS Y ACCIONES NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA, del Estudio aportado.*

- *Se fijará tratamientos para los viales que discurren perpendicularmente a la N-332 y sus espacios adyacentes de manera que enfatizen las visuales hacia los elementos del relieve próximos, que son Recursos Paisajísticos de alto valor, propiciando así la ruptura visual del continuo urbano industrial que se dispone desde Gata de Gorgos a lo largo de esta misma vía. Para ello se podrá establecer retranqueos de las edificaciones y otro tipo de condicionantes en las manzanas afectadas, como por ejemplo el empleo de vegetación, los cuales se incluirán en la parte normativa del Plan (Normas Urbanísticas y*



Fichas).

- *Puesto que la Vía Pecuaria Colada de Oquins a la Llosa forma parte de la Infraestructura Verde del municipio, se garantizará su continuidad y su carácter verde, todo ello estableciendo tratamientos adecuados como: integrar vegetación a lo largo de la misma, propiciar mediante la disposición de las edificaciones las visuales desde ella, y adaptar para su utilización peatonal y ciclista.”*
- Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, **Dirección Territorial de Alicante**, de 23 de diciembre de 2016, de carácter favorable en **materia de agricultura**. Este informe es ratificado por el mismo organismo en fecha 11 de noviembre de 2019.
- **Confederación Hidrográfica del Júcar**, de 29 de diciembre de 2016, de carácter favorable. Este informe es ratificado por el mismo organismo en fecha 28 de octubre de 2019.
- Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, **Servicio de Ordenación del Territorio**, de 3 de marzo de 2017, de carácter favorable en materia de inundabilidad.
- **Entitat de Sanejament d'Aigües**, de 23 de marzo de 2017, de carácter favorable en cuanto a la capacidad de sistema público de saneamiento y depuración para el tratamiento de las aguas residuales generadas para el desarrollo, estableciendo determinados condicionantes para la conexión. Este informe es ratificado por el mismo organismo en fecha 5 de diciembre de 2019.
- Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, **Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental**, de 11 de agosto de 2017, de carácter favorable en cuanto a la afección de espacios naturales protegidos.
- Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, **Dirección General de Cultura y Patrimonio**, de 19 de febrero de 2020, de carácter favorable.
- Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, **Servicio de Planificación**, de 11 de mayo de 2020, de carácter favorable.
- **Diputación de Alicante**, Área de Servicios e Infraestructuras, de 26 de junio de 2020, de carácter favorable condicionado a la subsanación de las siguientes cuestiones:

“1. Existen algunas inexactitudes tanto en la literalidad como en la planimetría sobre la



delimitación de las zonas de protección y de dominio público. Dicha delimitación debe ajustarse a las determinaciones por defecto de los artículos 32 y 33 de la Ley 6/91, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana en todos los documentos del Plan.

2. Debe figurar expresamente que no existirán accesos directos desde o hacia la CV-732 en todo el ámbito del Plan Parcial.

3. Debe figurar expresamente la demolición de la marquesina de aparcamiento existente actualmente en la zona de protección de la CV-732.”

- Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, **Dirección Territorial de Alicante**, de 28 de abril de 2023, de carácter favorable en materia de **vías pecuarias**.
- Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, sección de **calidad ambiental** de Alicante, de 12 de septiembre de 2023, de carácter favorable indicando que “la ordenación deberá limitar la compatibilidad del suelo Industrial con Terciario a aquellas zonas en que, según los planos de niveles sonoros, no se superen los niveles de recepción aplicables a uso Terciario (65 dB(A) en diurno y 55 dB(A) en nocturno). En aquellas zonas en las que se superen los niveles se priorizarían otros usos tales como zona verde, aparcamiento, viales o almacenamiento de mercancías al aire libre.”
- **Dirección General de Carreteras** del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, con fecha 29 de febrero de 2024 ha emitido informe de carácter favorable, incorporando las siguientes condiciones:
 - *“1. Conforme al artículo 16.2 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, el instrumento deberá respetar las zonas de protección de las carreteras estatales, incluidas las que emanan del Estudio Informativo “Acondicionamiento de la Carretera N-332. Tramo: Benissa – Gata de Gorgos – Pedreguer. Provincia de Alicante. Clave EI.2-A-18” que cuenta ya con aprobación definitiva.*

En especial deberá respetarse la línea límite de edificación del estudio de carreteras citado, donde no se podrán implantar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes. Estas limitaciones aplican asimismo a los centros de transformación eléctrica que se puedan disponer.



- 2. *Los instrumentos que posibiliten que se lleve a cabo la acción urbanizadora, trátense de planes o proyectos especiales, de infraestructuras, proyectos de urbanización, de obras u otros, cualquiera que sea la denominación que les otorgue la legislación aplicable, ya sea de ordenación del territorio, urbanística, de protección ambiental o de cualquier otra materia, necesarios para el desarrollo del sector deberán ser informados conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y/o autorizados conforme a los artículos 92 y 104 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.*
- 3. *Conforme al Estudio Acústico, se detectan zonas de conflicto con las servidumbres acústicas de la AP-7, por lo que con objeto de los informes y/o autorizaciones a los que se refiere el punto nº 2 de esta resolución será necesario que el proyecto que recoja las medidas para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas definidas esté debidamente tramitado y autorizado conforme al artículo 92 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras por esta Administración.*

No se podrá otorgar licencias de ocupación o de actividad ni proceder a la primera ocupación, al uso o a la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito, mientras no se encuentren ejecutadas y operativas las propuestas recogidas en el proyecto medidas para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas al que se hace referencia en el párrafo anterior y con la conformidad de esta Administración.

- *Asimismo:*
 - a) *Según los mapas estratégicos de ruido de la N-332 en el tramo cedido aprobados por este Ministerio, los usos previstos en el plan se verían afectados por las isófonas que marcan los objetivos de calidad acústica, por lo que, independientemente de que se haya efectuado la cesión del tramo, deberían implementarse las medidas necesarias para garantizar su cumplimiento.*
 - b) *Se recuerda que en el tramo cedido de la carretera N-332 ya no son de aplicación las limitaciones a la propiedad que afectan a las carreteras estatales, por lo que, pudiera ser que, ateniéndose a la regulación que ahora le sea de aplicación y en el caso de que lo permitiese, se podrían reducir, por ejemplo, la línea límite de edificación, para permitir la redistribución de la edificabilidad que permita garantizar lo establecido en el punto nº 1 de esta resolución.*



c) En la memoria aportada, se hace referencia a la prohibición de publicidad, donde se dice que: “de acuerdo con el artículo 24.1 de la Ley 25/1988 de carreteras, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización”. Se debe de actualizar dicho párrafo con la legislación vigente en materia de carreteras, es decir, haciendo referencia al artículo 37.1 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras donde se indica que: “fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización”.

CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA.- La tramitación efectuada por el Ayuntamiento ha sido correcta, conforme a lo establecido en los artículos 52, 53 y 61 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

SEGUNDA.- La documentación se estima completa a los efectos del cumplimiento de los artículos 34 y 43 del TRLOTUP.

TERCERA.- Respecto a las condiciones contenidas en el pronunciamiento ambiental de 14 de marzo de 2013 debe indicarse lo siguiente:

- En cuanto a la primera, consta informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio de 19 de febrero de 2020, de carácter favorable.
- En cuanto a la segunda, consta informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 29 de diciembre de 2016, ratificado por otro emitido en fecha 28 de octubre de 2019.
- En cuanto a la tercera, se ha emitido informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje en fecha 23 de abril de 2013, de carácter favorable, y se ha emitido informe de la sección de calidad ambiental de Alicante de 12 de septiembre de 2023, de carácter favorable.
- En cuanto a la cuarta, consta informe de 12 de diciembre de 2020 de la empresa concesionaria del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos de carácter favorable en cuanto a la capacidad del sistema.



- En cuanto a la quinta, la Entitat de Sanejament d'Aigües ha emitido informe de 23 de marzo de 2017, de carácter favorable en cuanto a la capacidad de sistema público de saneamiento y depuración para el tratamiento de las aguas residuales generadas para el desarrollo, ratificado por otro emitido en fecha 5 de diciembre de 2019.

Por último, respecto a la condición contenida en la resolución complementaria de 19 de septiembre de 2013, consta informe del Servicio de Ordenación del Territorio de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, de 3 de marzo de 2017, de carácter favorable en materia de inundabilidad.

CUARTA.- Respecto a las condiciones contenidas en diferentes informes, que se han transcrito en el antecedente quinto, debe indicarse lo siguiente:

- Respecto a las contenidas en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 23 de abril de 2013: se incorpora plano de ordenación en el que se detallan las medidas de integración paisajística; se han incorporado las medidas y acciones necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística en las normas urbanísticas del plan parcial; el diseño del sector incluye viales ortogonales a la N-332, separados un máximo de 250 m entre ellos, que permiten que permiten mantener las visuales hacia los elementos del relieve próximos. En dichos viales se ha incorporado también arbolado de alineación; la vía pecuaria es externa al sector, y se clasifica como suelo no urbanizable de protección. No obstante, la ficha de gestión establece que su urbanización correrá a cargo del sector, estableciendo las condiciones de urbanización de la misma.
- Respecto a las contenidas en el informe de la Entitat de Sanejament d'Aigües de 23 de marzo de 2017, los condicionantes para la conexión al sistema público de saneamiento y depuración se han incorporado a la ficha de gestión del plan parcial.
- Respecto a las contenidas en el informe del Área de Servicios e Infraestructuras de la Diputación Provincial de Alicante de 26 de junio de 2020, se han corregido las inexactitudes indicadas, y se han incorporado las condiciones exigidas a la ficha de gestión.
- Respecto a las contenidas en el informe de la sección de calidad ambiental de Alicante, de 12 de septiembre de 2023, las normas urbanísticas del plan parcial incorporan la previsión de que *“El uso terciario sólo será compatible en aquellas zonas en que, según los planos de niveles sonoros del estudio acústico, no se superen los niveles de recepción aplicables a los usos terciarios: 65 dB(A) en aquellas actividades que se desarrollen en horario diurno y 55 dB(A) en las que se desarrollen en horario nocturno.”*



- Respecto a las contenidas en la Resolución del Director General de Carreteras del Estado de fecha 29 de febrero de 2024, a la vista del contenido de las condiciones se debe indicar lo siguiente:
 - Las dos primeras hacen referencia, respectivamente, a la necesidad de respetar las limitaciones de uso legalmente establecidas en las zonas de protección, y de obtener informe del órgano competente en materia de carreteras del Estado respecto a los proyectos de desarrollo; ambos aspectos referidos a la carretera AP-7. En relación con las mismas, en ambos casos se trata de determinaciones legalmente establecidas, y se recuerda al Ayuntamiento la obligatoriedad de su cumplimiento.
 - La tercera hace referencia a la necesidad de que los proyectos de desarrollo recojan las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica. Como en el caso anterior, se trata de determinaciones legalmente establecidas, y se recuerda al Ayuntamiento la obligatoriedad de su cumplimiento.
 - La denominada a) hace referencia a los objetivos de calidad acústica en el tramo cedido de la carretera N-332. Al respecto debe indicarse que el plan parcial incorpora estudio acústico, que ha sido informado favorablemente por la sección de calidad ambiental de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio en fecha 12 de septiembre de 2023.
 - La denominada b) incorpora una posibilidad que deberá valorar el Ayuntamiento.
 - La denominada c) es una corrección respecto a la legislación de aplicación, que no afecta al contenido de la limitación. En cualquier caso, en cada acto de aplicación la legislación aplicable será la vigente.

QUINTA.- Las determinaciones contenidas en el expediente pueden considerarse correctas desde el punto de vista del cumplimiento de lo establecido en el TRLOTUP.

SEXTA.- La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de Planes Parciales y sus modificaciones, siempre que modifiquen la ordenación estructural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.2.c del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en relación con el artículo 7.1 del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados y demás disposiciones de general y pertinente aplicación,



la Comisión Territorial de Urbanismo

ACUERDA

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial de los sectores 5, 6 y 7 "Oquins" del municipio de Pedreguer, recordando al Ayuntamiento la necesidad de que los proyectos de desarrollo cumplan las determinaciones contenidas en la Resolución del Director General de Carreteras del Estado de fecha 29 de febrero de 2024.

Segundo.- Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio, junto con las normas urbanísticas y fichas de gestión en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Alicante, 22 de marzo de 2024.- EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO. - Fdo. Miguel Nicolás Halabi Antón.- Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico número registro 03101-0090.

VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN VDP-03 DEL PLAN PARCIAL "OQUI" DE USO INDUSTRIAL, DE LOS SECTORES 5, 6 y 7.

PEDREGUER

NORMAS URBANISTICAS

ENERO-2023

ÍNDICE.



<u>E. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN</u>	13
<u>TITULO- I: PREÁMBULO</u>	13
<u>CAPITULO 1. OBJETO, VIGENCIA Y REVISIÓN</u>	13
<u>TITULO. II: GENERALIDADES</u>	14
<u>CAPITULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN</u>	14
<u>TITULO-III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</u>	14
<u>CAPITULO. 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO</u>	14
<u>CAPITULO 2. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL</u>	15
<u>CAPITULO 3. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES</u>	18
<u>TÍTULO-IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS</u>	19
<u>CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</u>	19
<u>CAPITULO 2. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</u>	20
<u>CAPITULO 3. DEFINICIÓN DE LOS USOS</u>	20
<u>CAPÍTULO 4. USO GLOBAL INDUSTRIAL</u>	21
<u>CAPÍTULO 5. USO GLOBAL TERCIARIO</u>	22
<u>CAPÍTULO 6. USO GLOBAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</u>	25
<u>CAPÍTULO 7. USO GLOBAL COMUNICACIONES</u>	27
<u>CAPÍTULO 8. USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES</u>	29
<u>CAPÍTULO 9. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES</u>	30
<u>CAPÍTULO 10. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</u>	42
<u>TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS</u>	46
<u>CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</u>	46
<u>TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN</u>	46
<u>CAPITULO 1. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN)</u>	46
<u>CAPITULO 2. EQUIPAMIENTOS (SQI)</u>	49
<u>CAPITULO 3. ZONAS VERDES (SVJ) Y ÁREAS DE JUEGO (SVA)</u>	49
<u>CAPITULO 4. RÉGIMEN DE LAS PARCELAS CON EDIFICACIONES CONSOLIDADAS COMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN</u>	50



<u>TITULO VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA</u>	50
<u>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</u>	56
<u>F. FICHA DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN</u>	57
<u>G. PLANOS DE ORDENACIÓN</u>	57

E. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

TITULO- I: PREÁMBULO.

CAPITULO 1. OBJETO, VIGENCIA Y REVISIÓN.

Artículo 1.1.1. Objetivos de las Ordenanzas.

La finalidad de las presentes Ordenanzas es la de establecer las regulaciones de detalle necesarias para el desarrollo de las actividades constructivas, de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad, bienestar e higiene de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas.

Se aplicarán estas Ordenanzas, a todo tipo de actividad constructora y edificadora, así como al uso de las edificaciones y espacios libres, tanto públicos como privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el presente Plan Parcial de Ordenación de las NN. SS. de Pedreguer

Artículo 1.1.2. Vigencia.

El presente Plan Parcial y las Ordenanzas que lo regulan, tendrán vigencia indefinida y vinculan, tal como establece el artículo 71 del TRLOTUP, a la administración y a los particulares.

La revisión y sustitución procederá cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial o de sus determinaciones pormenorizadas a nuevas circunstancias.

Las modificaciones de las determinaciones del presente Plan, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 67 del TRLOTUP.



TITULO. II: GENERALIDADES.

CAPITULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 2.1.1. Relación con la legislación vigente.

Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo pormenorizado de los sectores 5, 6 y 7 de las NN. SS. de Pedreguer.

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas con la legislación vigente, especialmente con el TRLOTUP, que deberá considerarse como de aplicación en los aspectos no previstos por las presentes Ordenanzas o por las Normas Urbanísticas de las NN. SS. de Pedreguer.

La reglamentación urbanística de las NN. SS. de Pedreguer se considerará como parte integrante de las presentes Ordenanzas, en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten, aunque no se incluyan en el presente documento.

Artículo 2.1.2. Ámbito de aplicación.

Se aplicarán estas Ordenanzas a todo tipo de actuaciones urbanísticas y actividades constructora y edificadoras, así como al uso de las edificaciones y espacios libres, tanto públicos como privados, comprendidos en los límites establecidos por el presente Plan Parcial de Ordenación del Sector Oqui de las NN. SS. de Pedreguer, según queda delimitado en los Planos y en la Memoria que lo componen.

TITULO-III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO. 1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 3.1.1. Calificación del Suelo en cuanto a usos.

La superficie computable del sector objeto del P.P. regulado por las presentes Ordenanzas se califica, según su destino, de la forma siguiente:

Suelo dotacional Público:

De la Red Primaria:



Viario de tránsito (PCV)
Reserva de red viaria (PCV-R1)
Reserva de red viaria (PCV-R2)
Vía pecuaria (PCVP)

De la Red secundaria

Viario de tránsito (SCV)
Aparcamientos (SCA)
Zonas Verdes-espacios libres y áreas de juego (SVJ -SVA)
Infraestructuras de Servicio-Urbano (SQI)

Suelo con aprovechamiento lucrativo privado

Industrial (IN)

En los planos de Proyecto vienen expresadas las distintas calificaciones, así como su ubicación y superficies.

CAPITULO 2. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 3.2.1. Desarrollo.

El presente P.P. se desarrollará mediante las figuras de Planeamiento que se considere oportuno, dentro de las previstas en el TRLOTUP.

Artículo 3.2.3. Estudios de Detalle

El presente Plan Parcial propone una ordenación pormenorizada que optimiza el viario ajustando las dimensiones de las manzanas con la finalidad de conseguir la máxima relación entre superficie lucrativa/superficie viaria, incluso a costa de que no se puedan subdividir todas las manzanas en parcelas de 400 m2.

Asimismo, la libertad que ofrecen las normas urbanísticas en cuanto a las tipologías



edificatorias hace innecesaria su reordenación volumétrica.

Por todo ello, y dado que las NN. SS. establecen la parcela mínima del sector en 400 m², sólo se permitirán los estudios de detalle para la creación de nuevos viales o ampliar los existentes para conseguir parcelas de 400 m² en cualquier manzana del sector. También se permitirán para crear los nuevos viales que permitan el acceso rodado a las edificaciones existentes

También se permitirán para crear suelos dotacionales.

Deberán cumplir las prescripciones del artículo 41 del TRLOTUP.

Artículo 3.2.4. Proyectos de Urbanización.

Será necesaria y obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización para llevar a la práctica las determinaciones referentes a la ejecución material del presente Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del presente Plan, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo en la ejecución material de las obras. No podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo, o de la edificación.

Artículo 3.2.5. Reparcelaciones.

Las superficies comprendidas en este Plan Parcial quedan sometidas a reparcelación.

Al parcelar no podrán quedar parcelas inferiores a la parcela mínima.

Podrán unirse dos o más parcelas para formar una sola, o bien efectuar segregaciones, siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima; todo ello siempre que no se supere el número máximo de viviendas previsto en el presente Plan Parcial.

Artículo 3.2.6. Proyectos de Edificación.

Toda actividad constructiva o construcción edilicia, necesita para su realización de la



tramitación administrativa correspondiente regulada en su respectiva normativa sectorial.

Artículo 3.2.7. Circulación y estacionamiento.

En el interior de las manzanas o áreas edificables o bien en la propia edificación, habrán de disponerse las superficies para uso de estacionamiento que sean necesarias para cumplir las exigencias de las dotaciones que se indican en el cuadro correspondiente.

En cuanto a las dotaciones mínimas se adoptarán las que figuran a continuación:

USO	DOTACIÓN
1. INDUSTRIAL	1 plaza cada 200 m ² t de uso industrial
2.TERCIARIO (para todos los usos)	1 plaza cada 200 m ² t de uso terciario de plazas de uso público para completar el aparcamiento público necesario en viario y cumpliendo las condiciones del Anexo IV del TRLOTUP (apartado 5.3)
2.1. USO COMERCIAL O RECREATIVO	1 plaza cada 25 m ² construidos (añadidos a los resultantes del apartado 2.)
2.2. USOS HOSTELEROS O SIMILARES	1 plaza cada 50 m ² construidos (añadidos a los resultantes del apartado 2.)
2.3. OTROS USOS TERCIARIOS	1 plaza cada 100 m ² construidos (añadidos a los resultantes del apartado 2.)
2.4. En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos	1 plaza cada 40 m ² construidos. (añadidos a los resultantes del apartado 2.)
3. EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SQE)	No se regula

Las dimensiones mínimas serán de 4,50 x 2,20 m si las plazas se disponen en cordón y de 4,50 x 2,40 m si las plazas se disponen en batería, reservando en las zonas de uso terciario y dotacional un mínimo de un 2% para uso de minusválidos, cuyas dimensiones mínimas serán de 5,00 x 2,20 m. más un andén lateral no inferior a 1,50 m, que podrá ser compartido por dos plazas.



CAPITULO 3. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 3.3.1. Edificios fuera de ordenación.

1. A las edificaciones que queden en situación de **fuera de ordenación** se les aplicará lo dispuesto en el artículo 206 del TRLOTUP.

Se entienden como fuera de ordenación las edificaciones que presentan alguna de estas características:

- a) Ocupar el viario público previsto por el plan.
- b) Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

En esta situación se encuentran las edificaciones nº: 1, 2, 3, 5, 7, 8, 11, 17, 23, 25, 28, 30, 31, 33, 39, 40 y 47. (en color rojo en el plano adjunto)

Estas edificaciones serán demolidas (total o parcialmente) e indemnizados sus propietarios, cuando corresponda.

2. Las obras y actividades susceptibles de realizar en edificios que, **aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con las determinaciones de este Plan Parcial** son las siguientes:

- obras de reforma y de mejora
- cambios objetivos de actividad,

Siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el plan, que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que a éste correspondan, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada



a la zona o sector en que esté situada la construcción.

En esta situación se encuentran las edificaciones nº: 4, 6, 9, 10, 12, 13, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 29, 36 y 43. (en color naranja en el plano adjunto)

Asimismo, se incluyen en esta categoría (en color verde en el plano adjunto) las edificaciones que incluso cumpliendo las determinaciones del plan no reúnen las autorizaciones administrativas pertinentes (edificaciones nº: 35, 37, 38, 48, 49 y 50) o corresponden a usos no permitidos (edificaciones nº: 14, 15, 27, 32, 34, 41, 42, 44, 45 y 46).



TÍTULO-IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Definición.

Son las condiciones a que han sujetarse la edificación y los usos en cada una de las



distintas clases de suelo, y su relación con el entorno.

CAPITULO 2. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 4.2.1. Relación de zonas de ordenación urbanística.

Las zonas de ordenación urbanística aplicables al presente plan parcial son las siguientes:

INDUSTRIAL AISLADA BLOQUE EXENTO

CAPITULO 3. DEFINICIÓN DE LOS USOS

Artículo 3.3.2. Clasificación de los usos Pormenorizados.

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas los usos se clasifican según se indica en el siguiente cuadro:

Productivo	3. Industrial	3.1. Industrias
		3.2. Almacenes
	4. Terciario	4.1 Comercial
		4.2. Servicios
Dotacional		4.3. Hotelero-hospedaje
		4.4. Establecimientos públicos
	5. Equip. comunitario	5.1. Educativo-Cultural
		5.2. Sanitario-Asistencial
		5.3. Administrativo-institucional
		5.5. Deportivo-Recreativo
		5.6. Infras.-Servicio urbano
	6. Comunicaciones.	6.1. Red viaria
		6.3. Aparcamientos
	7. Espacios libres	7.1. Espacios libres públicos
	7.2. Espacios libres privados	



CAPÍTULO 4. USO GLOBAL INDUSTRIAL

Artículo 3.4.1. Definición y clases.

1. El uso global industrial es el correspondiente a la transformación de productos provenientes de lugares de producción de recursos, de otros establecimientos manufactureros o de depósitos de productos recuperados que, una vez elaborados y debidamente clasificados, se dispondrán en condiciones de transporte para su posterior almacenamiento, consumo o reutilización, correspondiendo en términos económicos al denominado sector secundario. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección C "Industria manufacturera" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE.

2. Dentro del uso global secundario se definen los siguientes usos pormenorizados:

3.1. INDUSTRIAS

Es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias, y elaboración y manufactura de productos. Incluye las industrias de alimentación, mataderos, bebidas y tabaco; textiles y de la confección; del cuero y del calzado; de la madera y del corcho; del papel, edición y artes gráficas; del refinado del petróleo y las industrias químicas; de transformación del caucho y materias plásticas; de transformación de minerales no metálicos; de transformación de metales y productos metálicos; de fabricación de productos metálicos; de fabricación de maquinaria y equipo mecánico; de fabricación de material y equipo eléctrico, electrónico y óptico; incluyendo talleres de conservación de maquinaria, herramientas y útiles, de producción artesanal, artes plásticas, lavanderías y tintorerías de tipo industrial; de fabricación y mantenimiento de material de transporte; de industrias manufactureras diversas y de industrias del reciclaje, chatarrerías y desguace de vehículos; de acuerdo con la C.N.A.E. Se resumen en los siguientes apartados:

- a) De producción y transformación industrial
- b) De almacenaje y comercio mayorista
- c) De reparación industrial y talleres de servicios
- d) De producción artesanal y oficios artísticos
- e) De actividades agropecuarias.

3.2. ALMACENES

Corresponde a las actividades de guarda, custodia, clasificación, conservación, etc., de toda clase de productos procedentes del sector primario (secciones A y B de la C.N.A.E.), o de



la actividad industrial (sección C de la C.N.A.E.). Se incluyen también las centrales logísticas.

Artículo 3.4.2. Condiciones comunes.

Ordenación de la carga y descarga: Las edificaciones dispondrán de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

Artículo 3.4.3. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración o cambio de uso.

Las presentes Normas, así como las regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se considerarán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva creación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

Solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas a través de los procedimientos de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, así como normas y decretos que la sustituyan o desarrollen.

CAPÍTULO 5. USO GLOBAL TERCIARIO.

Artículo 3.5.1. Definición y clasificación.

1. Constituyen el uso global de terciario las actividades del sector económico terciario destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos, monetarios y las integrables en el sector turístico, exceptuando las incluidas en el uso global de equipamientos comunitarios.

2. Dentro del uso global terciario se definen los siguientes usos pormenorizados:



4.1. USO COMERCIAL

Comprende las actividades comerciales tales como venta al por mayor y al por menor de todo tipo de bienes, perecederos o no, comestibles, manufacturas, medicamentos, etc. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de la sección G "Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE. En este uso se incluye el comercial en su modalidad de venta al por menor de carburantes (gasolineras).

4.2. USO SERVICIOS

Corresponde a las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o financieras, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc. y otras actividades correspondientes a las secciones K "Actividades financieras y de seguros", L "Actividades inmobiliarias", y S "Otros Servicios" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE.

4.3. USO HOTELERO-HOSPEDAJE.

Abarca las actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia o alojamiento ocasional y transitoria de personas, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, los hoteles, hostales, pensiones, etc., así como cualquier otra dedicada a alojamiento temporal de personas que deben pagar una cantidad por su alojamiento.

4.4. USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

Incluye las actividades de uso colectivo integradas en el sector de la restauración y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos tales como restaurantes, cafeterías, bares, café concierto y tablaos, salas de fiesta, de baile y de exposiciones y conferencias etc., así como los que a continuación se relacionan: Cinematógrafos, boleras, gimnasios, salas de juego de azar (salas de bingo, de máquinas recreativas y de azar), salas de fiesta, discotecas y salas de baile y similares. Se corresponden con la sección R "Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento"



Artículo 3.5.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los usos terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de obra nueva.

Artículo 3.5.3. Condiciones del comercio.

Accesibilidad: Se cumplirán las condiciones de accesibilidad a la edificación de pública concurrencia.

Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo a techo será en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

Condiciones de autorización: Para la concesión de licencia municipal a establecimientos clasificados como "gran superficie de venta al detall", será requisito necesario la presentación por el interesado de la autorización de la Administración Autonómica competente.

Se considerará, en todo caso un establecimiento de "gran superficie comercial" aquel que así se defina por normativa Autonómica.

Lo anterior afecta igualmente a los "establecimientos colectivos" que superen tales dimensiones, entendiéndose como tales "aquellos integrados por un conjunto de locales de venta, situado o no en un mismo recinto, que han sido proyectados conjuntamente o que estén relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente.

Artículo 3.5.4. Condiciones de las oficinas.

Accesibilidad: Se cumplirán las condiciones de accesibilidad a la edificación de pública concurrencia.

Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo a techo será en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.



Artículo 3.5.5. Condiciones del hospedaje.

Accesibilidad: Se cumplirán las condiciones de accesibilidad a la edificación de pública concurrencia

Cumplirán las condiciones establecidas en la normativa sectorial de aplicación, en función del tipo y categoría.

Artículo 3.5.6. Condiciones de las salas de reunión.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la normativa sectorial de aplicación.

CAPÍTULO 6. USO GLOBAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 3.6.1. Definición y clasificación.

1. El uso global de equipamientos comunitario comprende las actividades destinadas a satisfacer distintas necesidades colectivas o personales para la sociedad, tales como, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, defensa, administración pública, etc.

2. El uso de equipamiento comunitario se subdivide, en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos pormenorizados:

5.1. INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO. (QI)

5.1.1. INSTALACIONES ENERGÉTICAS.

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras energéticas de ámbito municipal o supramunicipal tales como: el gasoducto de transporte secundario "Marina Alta"; el gasoducto de gas natural "Antena de Pedreguer" y las infraestructuras eléctricas

5.1.2. INSTALACIONES URBANAS

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios de la ciudad, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento de agua, colectores de saneamiento, colectores de pluviales, centros de producción y almacenaje de energía, y feeders de distribución de gas, depósitos de



abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, redes de telecomunicaciones, centrales térmicas, parques de almacenamiento, poliductos de productos petrolíferos y otros similares a todos los anteriormente citados.

5.1.3. TELECOMUNICACIONES

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones de los servicios de correos, telégrafos, teléfonos, radio, televisión, transmisión de datos, cable, etc.

5.1.4. SERVICIO URBANO.

Comprende las actividades destinadas a ecoparques, servicios funerarios en general, como cementerios, tanatorios, etc.

Artículo 3.6.2. Condiciones de la edificación.

La edificación en estas áreas se ajustará a las necesidades funcionales propias de cada equipamiento, al respeto de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.

Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe el área de equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un Estudio de Detalle o Plan Especial en su caso que, respetando los criterios expuestos en este artículo, proponga la ordenación de los volúmenes ajustada a los fines que se persiguen o la modificación de los parámetros urbanísticos aplicables.

Los equipamientos de titularidad pública promovidos por la Administración estatal, autonómica o local, se ajustarán a la legislación sectorial correspondiente si esta existe. Caso de no disponer de ella se aplicarán los parámetros de edificación que correspondan al tipo de la ordenación de la zona con la posibilidad de modificación mediante lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 3.6.3. Concesiones para equipamientos.

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones, que en ejecución del Plan General será de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión



para la construcción y explotación del equipamiento o dotación correspondiente.

Esta concesión que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años. El mismo tratamiento será aplicable para la utilización del subsuelo público cuando se destine a aparcamiento.

CAPÍTULO 7. USO GLOBAL COMUNICACIONES.

Artículo 3.7.1. Definición y clasificación

1. El uso global de comunicaciones comprende las actividades destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías, y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado. Asimismo, comprende los espacios y actividades destinados a asegurar el desarrollo y funcionamiento de los sistemas infraestructurales.

Incluye los modos de transporte por carretera y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de los mismos. Comprende asimismo todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como áreas de estacionamiento, aparcamientos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la circulación, así como las instalaciones necesarias para el aprovechamiento de subproductos, e igualmente aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

2. Incluye los siguientes los usos pormenorizados:

6.1. RED VIARIA

El uso de red viaria es el tránsito de personas y vehículos (CV)

6.2. APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS. (CA)

Es el uso destinado al estacionamiento de vehículos tipo turismo, motocicletas, autobuses y camiones ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto.

Artículo 3.7.2. Vialidad peatonal.

Comprende el suelo que se destina a vías para peatones y circulación restringida de vehículos únicamente para emergencias y en algún caso vecinos. Su anchura mínima será de



cinco (5) metros para las de nueva creación.

Artículo 3.7.3. Vialidad rodada.

Condiciones de calidad relativas a la nueva Red Viaria.

Se ajustará a lo dispuesto en el anexo IV del TRLOTUP, o normativa que la complemente o sustituya.

Condiciones de calidad relativas a los aparcamientos (CA)

Se ajustará a lo dispuesto en el anexo IV del TRLOTUP, o normativa que la complemente o sustituya.

Artículo 3.7.4. Condiciones de los aparcamientos en los edificios o parcelas.

1. Ubicación. Los aparcamientos pueden situarse en cualquiera de las plantas del edificio, incluso en el sótano, en la cubierta o en los espacios libres de la parcela.

2. Diseño. Respecto de las condiciones de diseño de los aparcamientos (dimensiones de las plazas, carriles de circulación, radios de giro, etc) se estará a lo dispuesto en las Normas de Diseño y Calidad de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana o normativa que la desarrolle o sustituya.

Artículo 3.7.5. Previsión de los aparcamientos en los edificios o parcelas.

En las parcelas privadas se reservará espacio para una plaza de aparcamiento para turismos cada 100 m²t de uso industrial materializado. Y una plaza para camiones cada 1500 m² de techo de cualquier uso materializado; esta última exigencia únicamente en parcelas superiores a 1.500 m².

Si en la misma parcela se ubica también uso terciario se reservará una plaza de aparcamiento para turismos cada 200 m²t de uso terciario o fracción que exceda del 40% del uso terciario de la parcela, para completar el aparcamiento del viario (1); más las siguientes plazas en función del uso terciario previsto:

- Para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.



- Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros construidos.
- Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza por cada 100 metros construidos.
- En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos.

(1) Estas plazas deben ser uso público, entendiendo por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.

CAPÍTULO 8. USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES.

Artículo 3.8.1. Definición y clasificación

1. Corresponde al uso y disfrute de los espacios libres de edificación destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, tanto de carácter público como privado. Comprende los terrenos de uso y dominio público destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la población.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Es el uso público destinado al esparcimiento y recreo de la población en general en suelos no edificables de uso y dominio público, calificados como tales en el Plan General.

B. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Es el uso destinado al esparcimiento y recreo de las personas en áreas no edificables de dominio privado clasificadas como tales por el Plan General o resultantes del cumplimiento de



las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

Artículo 3.8.2. Usos y condiciones.

Se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos, entre las que se encuentran las de carácter deportivo y recreativo y el aparcamiento de vehículos en el subsuelo cuando ello no suponga la pérdida de arbolado existente.

La ordenación de los jardines y zonas verdes públicas se hará de acuerdo con las características naturales del término municipal y procurará adecuarse al entorno en el que se ubiquen.

En las plantaciones arbóreas que se realicen en parques y jardines se recomienda que se dé prioridad a aquellas que produzcan el polen menos alergénico sobre la salud humana.

En los jardines y zonas verdes se admiten edificaciones e instalaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público, así como las infraestructuras técnicas existentes en la actualidad (C.T., etc.), que cumplan las siguientes condiciones:

- El total de las edificaciones de cada jardín urbano no ocupará más del 5 % de la superficie total.
- La altura total de las edificaciones o instalaciones será inferior de 5 metros.
- La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al arbolado y asoleamiento del jardín.

CAPÍTULO 9. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.

Sección primera: Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Artículo 3.9.1. Alineación de vial

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, incluso las peatonales, plazas, zonas verdes o espacios libres.



Artículo 3.9.2. Ancho de vial en un punto

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial. Se expresa en metros (m.).

Artículo 3.9.3. Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 3.9.4. Patio de manzana

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Artículo 3.9.5. Línea de rasante

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Artículo 3.9.6. Cota de rasante

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m.).

Sección segunda: Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

Artículo 3.9.7. Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo 3.9.8. Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente



mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Artículo 3.9.9. Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos por la normativa urbanística de aplicación.

Artículo 3.9.10. Lindes de parcela

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Artículo 3.9.11. Linde frontal de parcela

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial rodado o peatonal o espacio libre públicos colindantes.

Artículo 3.9.12. Cerramientos de parcela

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Artículo 3.9.13. Parcela mínima

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

En zonas consolidadas se mantendrá la posibilidad de edificación en parcelas residuales (parcelas comprendidas entre otras edificadas, sin posibilidad de agrupación para formar una parcela superior a la mínima) inferiores a la mínima, respetando las restantes normas de edificación.

Artículo 3.9.14. Frente de parcela

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros (m.)

Artículo 3.9.15. Círculo inscrito

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.



Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m.).

Artículo 3.9.16. Ángulo medianero

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).

Sección tercera. Parámetros urbanísticos relativos a la posición del edificio en la parcela

Artículo 3.9.17. Alineaciones de la edificación

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 3.9.18. Alineaciones de la edificación en planta baja y sótano

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja y sótano.

Artículo 3.9.19. Alineación de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos. Si no se especifica lo contrario son las mismas que las definidas para la planta baja.

Artículo 3.9.20. Alineaciones del volumen

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 3.9.21. Distancia al linde

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal



de los cuerpos volados, según se definen en el artículo 3.9.51.-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m.).

Artículo 3.9.22. Retranqueo de la edificación

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Artículo 3.9.23. Profundidad edificable

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin incluir los cuerpos volados. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros (m.).

Artículo 3.9.24. Separación entre edificaciones

Se define la separación entre edificaciones en la misma parcela como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros (m.).

La separación mínima entre dos edificios de la misma parcela no podrá ser inferior a la semisuma de las alturas máximas de los mismos, con un mínimo de cuatro metros (4 m). La separación se medirá perpendicularmente a los cerramientos exteriores de la envolvente del edificio o construcción incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. A los efectos prevenidos en este artículo, tendrán también la consideración de edificios independientes aquellos cuerpos de edificación unidos únicamente por la planta de sótano.

Sección cuarta: Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

Artículo 3.9.25. Superficie ocupada

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados de más de 1 m de vuelo, los sótanos y los semisótanos.



Computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo 3.9.26. Coeficiente de ocupación

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tantos por ciento (%).

Artículo 3.9.27. Superficie libre

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela). Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Artículo 3.9.28. Superficie construida por planta

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Los espacios bajo cubierta computarán a partir de 1,50 m de altura libre, sean accesibles o no.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

Artículo 3.9.29. Superficie construida total

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies



construidas de todas las plantas que lo componen.

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m.)

Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 3.9.30. Superficie útil

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Diseño y Calidad de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana o normativa que la sustituya o desarrolle.

Se expresa en metros cuadrados útiles (m2u).

Artículo 3.9.31. Volumen construido

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m3).

Artículo 3.9.32. Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Artículo 3.9.33. Coeficiente de edificabilidad neta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t /m2s).



Artículo 3.9.34. Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m²t /m²s).

Sección quinta. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

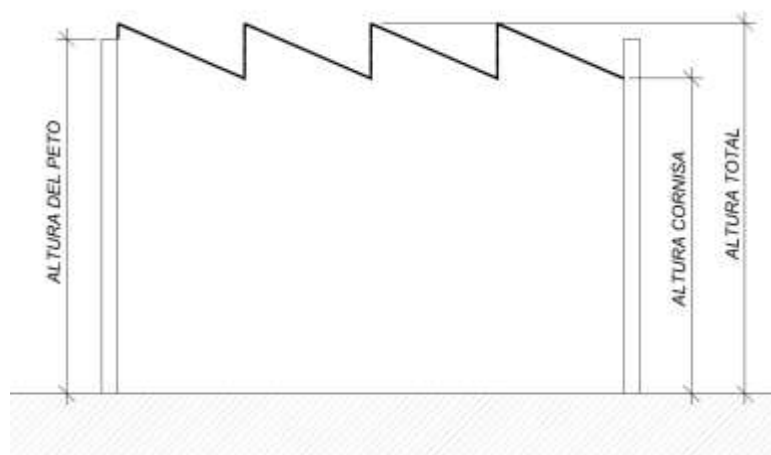
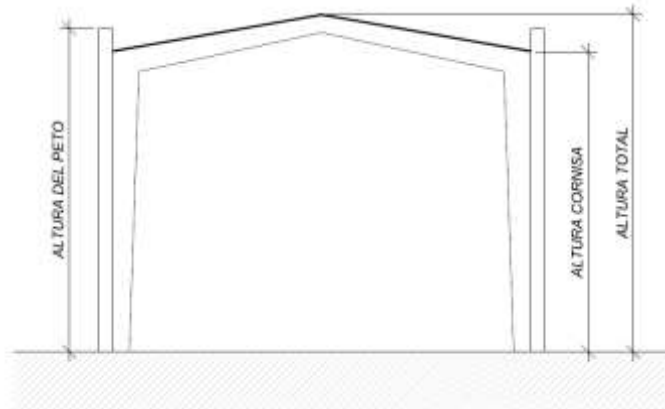
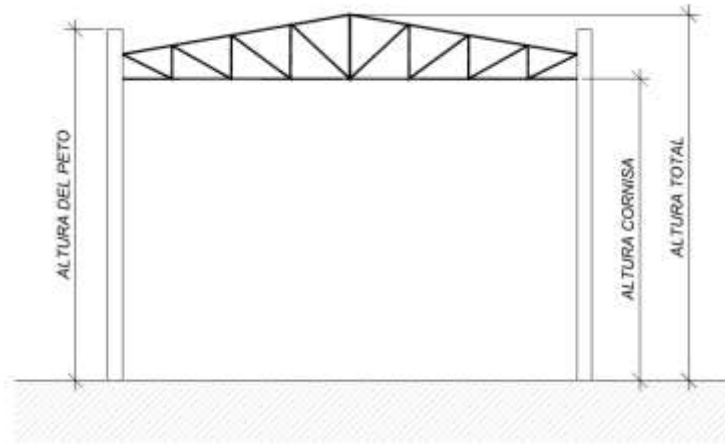
Artículo 3.9.35. Altura reguladora o de cornisa.

Se denomina altura reguladora o de cornisa a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m.).



Artículo 3.9.36. Altura total o de cumbrera

Se define la altura total o de cumbrera como la dimensión vertical medida desde la



rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones (el peto de protección de la cubierta no podrá superar la altura total). La diferencia entre la altura reguladora y la total tiene por objeto alojar los faldones de cubierta y demás construcciones volumétricas que las Normas permiten situar por encima de la altura reguladora.

El peto de cubierta, de obligada existencia en caso de cubiertas inclinadas cuando estás no tengan un peso específico en la componente formal del edificio, siempre sobrepasará en medio metro la altura total.

En las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de estos parámetros se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 3.9.37. Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático, si existe- constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 3.9.35 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 3.9.38. Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Artículo 3.9.39. Planta baja

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara superior del forjado del suelo -o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a un 1,30 m desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.



Artículo 3.9.40. Planta piso

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

Artículo 3.9.41. Construcciones permitidas por encima de la altura total o de cumbrera

1. Por encima de la altura total o de cumbrera quedan prohibidos cualquier tipo de espacios y dependencias habitables, permitiéndose no obstante instalaciones y construcciones auxiliares al servicio del conjunto del edificio, tales como:

- Un cuerpo de remate por caja de escalera, que podrá comprender una o varias de las siguientes dependencias: caja de escalera, maquinaria de ascensores, recinto de control de telecomunicación, etc. Dicho cuerpo de remate no podrá tener más de veinte metros cuadrados (20 m²) de superficie construida (10 m² si sólo hay caja de escalera y no ascensor), si bien la superficie anterior, podrá incrementarse justificadamente con armarios o habitáculos que acojan las instalaciones comunitarias descritas, que deban realizarse sobre la base de la legislación vigente (RD relativo a infraestructuras Comunes).
- Las barandillas y petos de protección

2. Los conductos de chimenea, antenas, pararrayos, silo, y demás elementos técnicos de las instalaciones, no superarán la altura estrictamente necesaria, sin menoscabo de las condiciones de estética, seguridad, higiene y habitabilidad exigibles, que nunca superará los 15 m.

3. También se permitirá que exceda la altura total (sin sobrepasar los 15 m) la construcción de sistemas de almacenamiento en altura, siempre que no ocupa dicho almacenamiento más de un 25% de la superficie en planta de la parcela.

Artículo 3.9.42. Sótano

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.



Artículo 3.9.43. Semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara superior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un 1,30 m por encima de dicho plano (con las salvedades citadas en el artículo 3.9.43)

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara superior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a 1,30 m por encima de dicho plano, en el caso de pendientes inferiores al veinte por ciento (20 %) de inclinación y de 1,80 m en terrenos con pendientes superiores al veinte por ciento (20%). Este porcentaje se calculará sobre la pendiente máxima referida al terreno ocupado por la proyección de cada edificio y terrazas adyacentes.

Artículo 3.9.44. Altura de planta

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m.).

Artículo 3.9.45. Altura libre de planta

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta. Se expresa en metros (m.).

Artículo 3.9.46. Cuerpos volados

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo 3.9.47. Elementos salientes

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

No se permiten sobre la alineación de calle.



Artículo 3.9.48. Edificaciones auxiliares

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Artículo 3.9.49. Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, silos, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares, que puedan ubicarse al aire libre. No superarán en ningún caso los 15 m.

CAPÍTULO 10. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Sección primera: Sistemas de ordenación

Artículo 3.10.1. Sistemas de ordenación

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

Artículo 3.10.2. Clases

Se distinguen tres clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

Artículo 3.10.3. Ordenación por alineación de calle

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.



Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

Artículo 3.10.4. Ordenación por edificación aislada

El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

Artículo 3.10.5. Ordenación por definición volumétrica

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.

El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

Sección segunda: Tipologías edificatorias

Artículo 3.10.6. Tipologías edificatorias

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.



Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Artículo 3.10.7. Manzana compacta

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Artículo 3.10.8. Manzana cerrada

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central -que puede estar ocupado en la planta baja- en el interior de la manzana.

Artículo 3.10.9. Bloque exento

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Artículo 3.10.10. Bloque adosado

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Artículo 3.10.11. Volumen específico

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

Artículo 3.10.12. Volumen contenedor

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.



Sección tercera: Usos globales

Artículo 3.10.13. Usos globales

Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas, el uso global es el Industrial, de acuerdo con las definiciones del Capítulo 4 del Título III de estas Normas.

Artículo 3.10.14. Usos pormenorizados

Los usos pormenorizados en el sector se establecen en las correspondientes fichas de zona, de acuerdo con las definiciones del Título III de estas Normas.

Sección cuarta: Zonas de ordenación urbanística

Artículo 3.10.15. Zona de ordenación urbanística

Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

Artículo 3.10.16. Configuración de las zonas de ordenación urbanística

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

Artículo 3.10.17. Parámetros urbanísticos

Para cada una de las zonas de ordenación urbanística, los parámetros urbanísticos definidos con carácter general pueden ser de tres tipos: necesarios, opcionales e incompatibles.

La regulación mínima de una determinada zona de ordenación urbanística deberá



contener los parámetros considerados necesarios en la Tabla indicada en el apartado anterior. Esta regulación mínima podrá completarse con la incorporación voluntaria de los parámetros considerados de carácter opcional. Salvo excepciones debidamente justificadas, no se podrán incluir los parámetros urbanísticos considerados en principio incompatibles con una determinada zona de ordenación urbanística.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Introducción.

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollarse en los lugares que para ello hayan dispuesto las presentes Ordenanzas.

Artículo 5.1.2. Utilización del subsuelo

Los suelos dotacionales públicos de la Red Secundaria destinados a red viaria, zona verde y equipamientos quedan limitados en cuanto a su afección demanial al suelo y vuelo, pudiendo destinarse el subsuelo, como bien de naturaleza patrimonial total o parcialmente a alguno de los siguientes usos:

- Garaje aparcamiento

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN)

Artículo 6.1.1. Ámbito y configuración de la zona.

La zona de edificación industrial está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación (**IN**) en los planos de Calificación del Suelo del Plan Parcial.

La zona de edificación industrial aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial: INDUSTRIAL AISLADA BLOQUE EXENTO.



Las características de la zona se resumen en la ficha de zona adjunta.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN AISLADA		CÓDIGO: IN
SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL: INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Industrial Aislado Bloque Exento	Industrial: 3.1. Industrial. 3.2. Almacenes.	Todos los demás
	Terciario: (4) 4.1. Comercial. 4.2. Servicios. 4.4. Establecimientos públicos	
	Equip. comunitario. 5.5. Deportivo. 5.6. Infras. servicio urbano	
	Comunicaciones. 6.1. Red viaria. 6.3. Aparcamientos	
	Instalación de placas solares en las cubiertas de la edificación, ya sea para autoconsumo o para su venta.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	400 m2	Distancia mínima a viario	7 m
Frente mínimo de parcela	10 m	Dist. mínima al resto de lindes.	0 m
Círculo inscrito mínimo (diam.)	10 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	



Coeficiente de edific. neta (1)	1,1273240 85 m2t/m2s	Número máximo de plantas	III (PB+2)
Coeficiente de ocupación	70 %	Altura reguladora o de cornisa	---
Sótanos y Semisótanos	Sí	Altura total o de cumbrera	11,000 m

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: (3)

Se preverá un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2t de edificabilidad de uso industrial.

Se preverá un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m2t de edificabilidad de uso terciario (2) para compensar el aparcamiento exigible en viario público, más las siguientes plazas en función del uso terciario previsto:

- Para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.
- Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros construidos.
- Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza por cada 100 metros construidos.
- En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos.

(1) La edificabilidad de los usos compatibles no sobrepasará el 45% de la máxima permitida en la parcela.

(2) Estas plazas deben ser uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.

(3) se adicionarán en el interior de la parcela las plazas eliminadas en el viario público para crear los vados de acceso a la actividad

(4) El uso terciario sólo será compatible en aquellas zonas en que, según los planos de niveles sonoros del estudio acústico, no se superen los niveles de recepción aplicables a los usos terciarios: 65 dB(A) en aquellas actividades que se desarrollen en horario diurno y 55 dB(A) en las que se desarrollen en horario nocturno.



CAPITULO 2. EQUIPAMIENTOS (SQI)

Artículo 6.2.1. Condiciones particulares del Uso de Equipamientos.

Corresponde esta zona a aquélla en la que se localizarán los equipamientos exigidos por la legislación vigente y previstos en el presente Plan Parcial.

Las características de la zona se resumen en la ficha de zona adjunta.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EQUIPAMIENTOS		CÓDIGO: SQI
SISTEMA DE ORDENACIÓN: EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN: BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL: EQUIPAMIENTO PÚBLICO

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Infraestructura de servicio urbano (SQI)	ZV-Zonas verdes Jardines y áreas de juego	Todos los demás

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	No se regula	Distancia mínima a viario	No se regula
Frente mínimo de parcela	No se regula	Dist. mínima al resto de lindes.	No se regula
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edific. neta (1)	1,00 m2t/m2s	Número máximo de plantas	1
Coefficiente de ocupación	100 %	Altura reguladora o de cornisa	3,00
Sótanos y Semisótanos	No	Altura total o de cumbrera	4,00

OTRAS CONDICIONES	
No se regulan	

CAPITULO 3. ZONAS VERDES (SVJ) Y ÁREAS DE JUEGO (SVA)

Artículo 6.3.1. Condiciones particulares del uso de Zona Verde.

La localización de estas zonas corresponde con las áreas expresamente señaladas



con esta identificación (**SVJ**) en los planos de ordenación, del presente Plan Parcial.

Esta zona será destinada exclusivamente a la localización de jardines públicos, áreas de recreo para niños y otras áreas de expansión.

En ellas solamente podrán construirse las instalaciones de uso público, necesarias para el buen funcionamiento de los usos señalados, admitiéndose también en las SVJ únicamente el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total.

Artículo 6.3.2. Condiciones particulares del uso de Área de Juego para Niños.

La localización de estas zonas corresponde con las áreas expresamente señaladas con esta identificación (**SVA**) en los planos de ordenación, del presente Plan Parcial.

Esta zona será destinada exclusivamente a la localización áreas de recreo para niños.

En ella solamente podrán construirse las instalaciones de uso público, necesarias para el buen funcionamiento de los usos señalados, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total.

CAPITULO 4. RÉGIMEN DE LAS PARCELAS CON EDIFICACIONES CONSOLIDADAS COMPATIBLES CON LA ORDENACIÓN.

Artículo 6.4.1. Identificación de las parcelas sujetas a este régimen.

Únicamente existen tres edificaciones compatibles con el plan (edificaciones nº 35, 37 y 38), aunque carecen de las autorizaciones precisas (licencia de obra o de actividad), por lo que hasta que regularicen su situación a ajustarán a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 3.3.1. de estas Ordenanzas.

TITULO VII. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Artículo 7.1.1. Condiciones estéticas y compositivas.

Con independencia de la diversidad de usos a los que se destine la edificación, los



proyectos edificatorios deberán presentar una coherencia estética y formal, que se reflejará fundamentalmente en el cuidado del diseño, la composición y color de los paramentos exteriores, en la calidad de los materiales, el cuidado de los encuentros y remates, el cuidado de la urbanización y la homogeneidad de los tratamientos.

Las soluciones constructivas propuestas deberán ser de buena conservación y permitir un fácil mantenimiento.

Volumétricamente se pretenden edificios prismáticos fundamentalmente en las edificaciones destinadas a almacenamiento y producción, ocultando preferentemente las aguas de las cubiertas mediante petos, de manera que la línea de borde superior de la edificación sea horizontal, salvo que motivos formales o compositivos lo desaconsejen.

Las edificaciones deben cuidar el diseño de todas sus fachadas, con tratamientos análogos en lo que a materiales calidades y valor compositivo se refiere incluidas las fachadas de medianería, salvo que el solar colindante tenga licencia de edificación. Se cuidará igualmente el diseño y composición de las cubiertas.

En el caso de elementos en cubierta deberán quedar debidamente ocultos por todos sus lados.

Artículo 7.1.2. Materiales y colores.

Se prohíbe expresamente la utilización en fachadas de acabados en morteros monocapa, acabados en morteros de cemento pintados o sin pintar, fábricas de bloque de cualquier tipo, utilización de colores chillones o combinaciones de estos que resulten estridentes. Se prohíbe la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos.

Los colores de la edificación y sus combinaciones deberán ser respetuosos con el entorno circundante y las edificaciones colindantes, de manera que no se produzcan contrastes violentos recomendándose acabados monocolors en diferentes tonos e intensidades. Los alzados del proyecto técnico de edificación deberán presentarse en color similar al propuesto.

El color del acabado tiene que estar dentro de la gama de colores tradicionales definidos en el libro "El color en la arquitectura tradicional valencia" de Xavier Bordils y Susy Seva, para la comarca de la Marina Alta, de la que se adjunta carta de colores. En todo caso, se deben evitar acabados brillantes tanto en fachadas como en cubiertas.



El color es uno de los principales factores de impacto o de integración visual, por ello la carta de colores citada garantizará una armonía cromática de las edificaciones al tiempo que es completamente compatible con la diversidad y la creatividad.



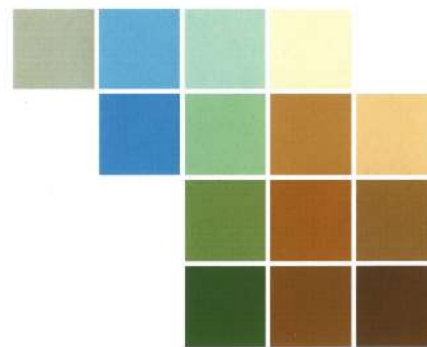
FACHADAS



ZÓCALOS



CARPINTERÍAS



PERSIANAS

Artículo 7.1.3. Vegetación.

El proyecto de urbanización realizará un inventario del arbolado del sector, identificando los ejemplares de grandes dimensiones afectados por las obras con la finalidad de trasplantarlos, dentro del mismo sector a alguna de las zonas verdes y espacios libres, rotondas, o a las zonas de reserva viaria para potenciarlas como barreras acústicas



Las rotondas tendrán cobertura vegetal con especies autóctonas.

El nuevo arbolado a implantar en el sector, será de especies autóctonas, de bajos requerimientos hídricos y gran resistencia a temperaturas altas y baja humedad ambiental.

Artículo 7.1.4. Cierre y urbanización de las parcelas.

Los vallados son uno de los elementos clave en la conformación de la imagen final de los espacios urbanos, por ello deberán presentar un mínimo de calidad, armonía y permeabilidad visual, de acuerdo a las siguientes directrices:

- Se realizarán mediante un zócalo de hormigón de 50 cm de altura en acabado liso, con un cierre superior hasta una altura de dos metros en malla en color verde (rígida o flexible) con soportes metálicos empotrados en el muro cada dos metros, pintados en color RAL 6028 o similar.
- No se admitirán en ningún caso acabados en bloque de hormigón visto, raseado o pintado.
- También podrán realizarse cierres de parcela mediante barreras vegetales. En ningún caso la altura de dichas barreras superará los 2,00 m de altura.
- Si por necesidades de la actividad, razones comerciales, necesidad de privacidad o cualesquiera otras razones, en una parcela determinada o como criterio general para toda una manzana, se considera la instalación de cerramientos distintos de los establecidos con carácter mínimo en las presentes ordenanzas, estos deberán mantener el zócalo inferior (admitiéndose acabados diferentes al hormigón visto) y someter su diseño a criterio municipal. En el caso de aprobarse el uso del cerramiento propuesto, éste deberá aplicarse al menos a la totalidad del perímetro de la parcela que colinde con vialidad pública o de uso público, pudiendo en el resto mantenerse el cerramiento tipo con carácter de mínimos establecido por las presentes ordenanzas.

Artículo 7.1.5. Urbanización de las parcelas.

Los espacios destinados a la recogida y almacenamiento de los residuos producidos por cada industria estarán proyectados y ejecutados conforme a la legislación vigente, y en cualquier caso, no podrán ser vistos desde el exterior de las parcelas.



El desarrollo de la parcela y su edificación deberán garantizar la maniobrabilidad de los vehículos que a ellas van a acceder dentro de sus límites de propiedad sin afectar al viario exterior.

No se permitirá la ocupación y utilización de la vía pública como zona de maniobra de vehículos para el acceso a las distintas instalaciones, por lo que el proyecto de edificación correspondiente deberá justificar la adecuada maniobrabilidad y tránsito de los vehículos previstos.

Las plazas de aparcamiento ya estén al aire libre en la propia parcela o en el interior de la edificación, deberán estar debidamente señalizadas y numeradas mediante marcas viales en el suelo.

Las marquesinas de aparcamiento se realizarán dentro de las alineaciones y retranqueos establecidos para la edificación. Las marquesinas, en el caso de ser vistas, serán de carácter ligero, sin cierres laterales. Tendrán preferentemente una pendiente de cubierta aproximada del 5% y no superarán los 5 metros de profundidad, variando su altura libre entre 220 y 250 cm en sus puntos más bajo y más alto.

El uso de aparcamiento (garaje) en el interior de la edificación deberá ser debidamente reflejado en el proyecto técnico para la emisión de la preceptiva licencia y será objeto de proyecto de actividad independiente.

Artículo 7.1.6. Publicidad.

Se prohibirán las vallas publicitarias en los viales del sector.

Artículo 7.1.7. Tratamiento de los nuevos bordes urbanos.

En el sistema viario se debe prever la ubicación de arbolado de alineación, con el fin de mejorar la calidad paisajística del espacio público. Se deben evitar las especies de jardinería con un marcado carácter ornamental o exótico y apostar por las especies propias de la zona, favoreciendo la integración paisajística con el entorno.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura incorporan arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las



de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.

Artículo 7.1.8. Tratamiento de las vías pecuarias.

Puesto que las vías pecuarias "Colada de Oqui a la Llosa" y Colada de Pedreguer" forman parte de la Infraestructura Verde del municipio, la ordenación prevista prevé su continuidad a través del sector, su carácter verde y el mantenimiento de las visuales a lo largo de ella.

El proyecto de reparcelación procurará una parcelación que evite que las parcelas tengan acceso rodado a través de la vía pecuaria.

El proyecto de urbanización deberá integrar en dicha vía vegetación de alineación a lo largo de la misma, y pavimentos que permitan su utilización peatonal y ciclista.

Para el diseño de los pasos a nivel de la vía pecuaria con los viales rodados se tendrán en cuenta las siguientes condicionantes de diseño:

1. Los pasos al mismo nivel se ejecutarán con un tipo de pavimento distinto al del vial que al que cruza. Para ello se optará por pavimentos "duros" (compatibles con el tráfico rodado del vial) a los cuales se les dotará además de un color y textura distintivos.
2. Se eliminarán o se rebajarán hasta la cota del terreno de la vía pecuaria todos los bordillos, aceras u otras estructuras que puedan dificultar el normal tránsito sobre ésta.
3. Para aumentar la seguridad del tránsito sobre la vía pecuaria se instalarán sobre el vial con el que se cruza bandas reductoras de velocidad transversales al eje de dicho vial, señales de reducción de velocidad, señal de paso de ganado, paso de cebra, etc. En casos en los que la intensidad del tráfico rodado sobre el vial sea muy elevada se instalarán además semáforos de activación manual por los propios usuarios.

Artículo 7.1.9. Otras medidas complementarias.

Se proporciona un listado seguidamente de una serie de medidas complementarias, para dotar al Sector Oqui de la máxima integración posible en el paisaje:



- Se tratará de soterrar todos los servicios de suministros (luz, teléfono, etc.). Enterrar y esconder las redes de servicio e incorporar los elementos construidos a los edificios evita la sensación de desorden que puede generar la aparición de tuberías, cableados o cuerpos aislados (armarios, depósitos, contenedores) esparcidos por el ámbito de actuación.
- Se llevará a cabo una ejecución de la obra con el mínimo impacto, ajustando los horarios de trabajo para evitar molestias a los vecinos próximos y respetando al máximo las condiciones de seguridad y salud, sobre todo en cuanto a la emisión de ruidos y polvo.
- Se procurará el buen mantenimiento durante la fase de funcionamiento, conservando la edificación y su entorno en perfectas condiciones higiénicas y de ornato, incluyendo la plantación y mantenimiento del arbolado, así como del resto de medidas de integración propuestas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS USOS EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

Se establecen las siguientes tipologías de usos no ajustados a las determinaciones del presente Plan como régimen transitorio para las mismas:

A) Usos incompatibles.

Son aquellos usos declarados como incompatibles por el Plan en cada zona de ordenación. Quedaran extinguidos con la aprobación del Plan.

B) Usos compatibles que exceden la intensidad prevista en el Plan.

Son aquellos usos compatibles, existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, pero que presentan una intensidad de uso superior a la máxima establecida por el Plan (p.e. parcelas edificadas en su totalidad con uso terciario, cuando el plan limita dicho uso a un máximo del 30 % de la edificabilidad total de la parcela).

En estos casos se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso existente hasta



que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total del uso o la sustitución del mismo.

Si se realizan aumentos de edificabilidad sobre edificios existentes con usos en esta situación, la ampliación deberá ajustarse a las nuevas Ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

La reserva obligatoria de aparcamientos no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie cambio de uso o reestructuración total del mismo.

F. FICHA DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

G. PLANOS DE ORDENACIÓN

1. ORDENACIÓN PROPUESTA. CALIFICACIÓN DEL SUELO
2. INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN EL ENTORNO Y CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SEGÚN LAS NN. VIGENTES
2. INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN EL ENTORNO Y CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SEGÚN EL PGE EN TRAMITACIÓN
3. RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL
4. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN
5. RED DE RECORRIDOS NO MOTORIZADOS (PEATONALES Y CICLISTAS)
6. COMPATIBILIDAD DEL DESARROLLO PREVISTO CON LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN EL SECTOR.
7. ALINEACIONES Y RASANTES.
8. SECCIONES VIARIAS.
9. PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO DE LAS VÍAS PECUARIAS
10. DETALLES CRUCES, PAVIMENTOS Y SEÑALIZACIÓN VIAS PECUARIAS
11. ORDENACIÓN CONJUNTA CON EL PRI "PLANS" DE GATA, COLINDANTE, EN TRAMITACIÓN.



FICHA DE GESTIÓN UE-1

DATOS GENERALES

SUPERFICIE TOTAL	287.539 m2s
SUPERFICIE COMPUTABLE	253.999 m2s
SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA DE USO INDUSTRIAL	157.718 m2s
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	177.799,30 m2t
APROVECHAMIENTO TIPO- A.T. (Provisional)	0,6183485 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	90% del A.T.
HABITANTES EQUIVALENTES	3.332 hab. equiv.
RED PRIMARIA ADSCRITA	---
RED VIARIA ESTRUCTURAL (PCV)	13.781 m2s
RED VIARIA ESTRUCTURAL-RESERVA VIARIA (PCV-R)	23.271 m2s
VIA PECUARIA (PCVP)	10.269 m2s
ZONAS VERDES ORDENACIÓN SECUNDARIA (SVJ)	25.428 m2s
RED VIARIA ORDENACIÓN SECUNDARIA (SCV)	41.402 m2s
APARCAMIENTOS ORDENACIÓN SECUNDARIA (SCA)	15.171 m2
EQUIPAMIENTOS ORDENACIÓN SECUNDARIA (SQE - SQI)	499 m2s

CONDICIONES DE GESTIÓN

TIPO DE GESTIÓN	DIRECTA/INDIRECTA
Nº DE ORDEN EN LA SECUENCIA LÓGICA DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS	PRIMERO
SUBDIVISIÓN EN OTRAS UNIDADES DE EJECUCIÓN	No se prevé

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

- Los accesos se realizarán desde la rotonda proyectada sobre la N-332. Esta rotonda correrá a cargo del sector.
No se podrán crear accesos directos desde el ámbito del sector a la CV-732. La marquesina existente sobre las parcelas 104 (6578516BC6967N) y 29A (6578517BC6967N) deberá demolerse por ubicarse en la zona de protección de la CV-732
- Con cargo al sector de urbanizará la vía pecuaria Colada de Oquins a la Llosa, el apartadero generado adosado a ella, la pasarela necesaria para vadear la N-332, su ramal de conexión con la colada de Entreterminos, así como el trazado modificado de la Colada de Pedreguer, de acuerdo a los criterios especificados en el capítulo "Medidas de Integración paisajística" de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.
- Respecto de la **movilidad peatonal**, el proyecto de urbanización deberá contemplar aceras de 2m de anchura mínima que conecten todas las parcelas creando una completa red peatonal interna; conexión de dicha red con ambos lados del sector mediante una pasarela sobre la N-332.
Respecto de la **movilidad ciclista**, el proyecto de urbanización deberá contemplar la implantación de un carril bici segregado en el trazado de la vía pecuaria colada de Oquins a la Llosa; y de plataforma única en el ramal de la misma que la une con la colada de Entreterminos y en la colada de Pedreguer. Estas conexiones deberán garantizar su continuidad con las vías pecuarias exteriores a la actuación.



Respecto de la **movilidad en vehículo privado**, el proyecto de urbanización deberá contemplar el establecimiento de una red interior de calles, en general, con sentidos únicos que permita la conexión interna entre las diferentes parcelas del sector; el establecimiento de una nueva rotonda de conexión con la N-332 que garantice la funcionalidad y seguridad del tráfico de la N-332; y la implantación de un sistema de aparcamientos en vía pública y en parcela privada.

4 El suministro de agua potable al sector se realizará desde la red municipal, en concreto desde el punto más próximo al sector que se encuentra en la Avda. de Les Industries, junto al polideportivo municipal (a unos 2.150 metros del Sector; X=764499,7; Y=4298808,5) y se trata de una conducción de fundición dúctil de 200 mm de diámetro interior, que en el punto final tiene una presión disponible, de acuerdo con el servicio municipal del orden de 50 m.c.a.

5 La red de telefonía del sector se conectará desde la cámara existente (la Nº 26) situada en término de Gata de Gorgos, a unos 120 m del linde entre municipios.

Para el diseño de los pasos a nivel de la vía pecuaria con los viales rodados del interior del sector se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes de diseño:

- 6
- Los pasos al mismo nivel se ejecutarán con un tipo de pavimento distinto al del vial que se cruce. Para ello se optará por pavimentos del tipo "duros", compatibles con tráfico rodado del vial a los cuales se les dotará además de un color y textura distintivos.
 - Se eliminarán o se rebajarán hasta la cota del terreno de la vía pecuaria todos los bordillos, aceras u otras estructuras que puedan dificultar el normal tránsito sobre esta.
 - Para aumentar la seguridad del tránsito sobre la vía pecuaria se instalarán sobre el vial con el que se cruza bandas reductoras de velocidad transversales al eje de dicho vial, señales de reducción de velocidad, señal de paso de ganado, paso de cebrá, etc. En casos en los que la intensidad del tráfico rodado sobre el vial sea muy elevada se instalarán además semáforos de activación manual por los propios usuarios

7 La red de telefonía del sector se conectará desde la cámara existente (la Nº 26) situada en término de Gata de Gorgos, a unos 120 m del linde entre municipios.

8 La red de baja tensión se alimentará de los 20 centros de transformación a ubicar en esta Unidad de Ejecución.

9 La red de media tensión se conectará en los puntos indicados por la compañía eléctrica

A. El alcance de la actuación deberá contar con el correspondiente informe técnico-económico de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. en lo que se refiere al suministro eléctrico necesario para atender la nueva potencia de energía eléctrica que se requiera, recogiendo la solución técnica consensuada con i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. en los proyectos a presentar, así como la partida presupuestaria correspondiente a este apartado en los costes de la actuación.

10 B. Así mismo, las instalaciones eléctricas de distribución existentes en el ámbito de este Programa de Actuación Integrada, propiedad de esta Empresa Distribuidora, deberán ser integradas en la actuación resultante, siendo necesaria la comunicación con i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. antes de cualquier actuación en este sentido. Para ello deberá formularse por parte del Promotor/Agente Urbanizador de la actuación indicada en su oficio la correspondiente solicitud de suministro y desvíos de líneas existentes,



en su caso.

-
- 11 El diseño del sistema de evacuación de aguas del sector deberá prever que la red de saneamiento sea separativa, de modo que se impida la llegada de aguas pluviales al sistema público de saneamiento y depuración.
-
- 12 La red de pluviales realizará su vertido al barranco del March a través del paso existente bajo la autopista AP- 7
-
- 13 La red de saneamiento del sector se conectará a la canalización existente de la red municipal en la Avda. de Les Industries, junto al polideportivo municipal.
-
- 14 Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas se efectuarán con cargo al sector.
-
- 15 A efectos de garantizar el pago efectivo del suplemento de infraestructuras, debe tenerse en cuenta que esto supone un coste de urbanización, por lo que debe computarse como tal a la hora de repercutir las cargas a los propietarios. Este suplemento se ha cifrado por la EPSAR en 69.320,30 euros.
-
- 16 De conformidad con lo dispuesto en el artículo 128 del TRLOTUP el Urbanizador deberá efectuar el depósito de la garantía a la que se refieren los artículos 157 y ss de la misma Ley, que responderá, entre otras obligaciones, de la cobertura del suplemento de infraestructuras; si bien, en caso de resultar necesario para dar cobertura al suplemento de infraestructuras, el Ayuntamiento deberá establecer mediante Ordenanza municipal un canon de urbanización según lo dispuesto en el artículo 152 de la citada Ley.
-
- 17 El vertido generado por el sector deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la EPSAR. A tales efectos el Urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, debe disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido. En la conexión de las zonas industriales además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta, según modelo, que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave, una copia de la cual será entregada al responsable de la explotación del sistema de saneamiento y depuración.
-
- 18 El Ayuntamiento exigirá al Urbanizador el cumplimiento de las anteriores obligaciones, requiriéndole la autorización de conexión, que deberá tramitarse en su día ante la EPSAR, supeditando a este requisito el otorgamiento de las oportunas licencias municipales.
-



19 Las aguas residuales generadas por el sector no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos de calidad fijados en la autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico emitida por el organismo de cuenca

19 La duplicación de la carretera N-332 en el ámbito del sector deberá cumplir, a los efectos de su drenaje, lo establecido en el "Estudio de drenaje de la CN-332 a través de los sectores Oquins 5, 6 Y 7 de Pedreguer y els Plans de Gata de Gorgos.

20

- Todos los gastos que genere la modificación del trazado de las vías pecuarias, incluida la puesta a disposición de los nuevos terrenos, y su inscripción libre de cargas en el Registro de la Propiedad, correrán a cargo del promotor del PAI.
- Para la eficaz tutela del objetivo del procedimiento de modificación de trazado de las vías pecuarias, dada la ausencia de expediente físico en la Sección Forestal; el proyecto final de urbanización deberá ser informado favorablemente por la Sección Forestal de la Conselleria.
- Sin perjuicio de lo indicado en otros informes de la Sección forestal sobre el trazado del resto de las vvpp a efectos del Plan General. En lo que respecta al trazado y reflejo en los instrumentos de ordenación (planos de ordenación...), de la vp1 y la vp3; se deberá reflejar los trazados que se informan favorablemente en este informe, indicando que se encuentran pendientes de la aprobación del instrumento urbanístico, si bien, con

los condicionantes expuestos en el cuerpo de este informe.

1. Previamente al inicio de cualquier obra en las zonas de protección de la carretera se deberá solicitar a la Dirección General de Carreteras la correspondiente autorización administrativa de obras, acompañando el necesario proyecto de las obras que se pretende, de acuerdo con lo establecido en el artículo 93 (Título III. Uso y defensa de las carreteras) del vigente Reglamento General de Carreteras.

2. La ejecución de la actuación que se informa se podrá realizar de una de las dos formas que se indican:

- Conjunta e íntegramente con carácter previo a los desarrollos urbanísticos previstos en el tramo afectado.
- Por fases en función del desarrollo de la urbanización de cada uno de los sectores

En este caso, cada una de las fases se definirá de forma que constituya una actuación susceptible de ser puesta en servicio íntegramente de forma independiente en adecuadas condiciones de seguridad y funcionalidad. Asimismo, cada una de estas fases será objeto de la solicitud de autorización a que hace referencia la Condición Particular 1ª.

•



3. El proyecto de construcción (o proyectos en caso de ejecución por fases) a que se refiere la Condición Particular 1ª se ajustará a las Normas de la Instrucción de Carreteras y a la reglamentación sobre accesos a las Carreteras del Estado, en lo que afecte a las carreteras estatales.
4. La solicitud de autorización administrativa a que se refiere la Condición Particular 1ª definirá los elementos que hayan de formar parte de la Red de Carreteras del Estado una vez finalizada la ejecución de la actuación o de cada una de sus fases. En todo caso, la titularidad de los terrenos ocupados por dichos elementos y su zona de dominio público (según se define en el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras) serán cedidos al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- 21 5. La actuación que se solicita supone una reordenación de accesos. Por lo tanto, previamente a la autorización, si procede, del proyecto de construcción (o proyectos en caso de ejecución por fases) a que se refiere la Condición Particular 1ª debe someterse a información pública en los términos establecidos en la legislación vigente, a fin de que todos los interesados puedan formular cuantas alegaciones y sugerencias estimen pertinentes sobre la citada reordenación de accesos (Artículo 104.5 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras).

A Superficie total del sector	287.539,00 m2
B Superficie computable	253.999,00 m2
C IEB (Indice de edif. Bruta)	0,70 m2t/m2s
D Edif total industrial (B x C)	177.799,30 m2t
E Aprov. Tipo (D / A)	0,6183485 m2t/m2s (*)
F Aprov. Subjetivo	90% de A.T (E)
G Aprov. Subjetivo	0,5565136 m2t/m2s

Notas:

El aprovechamiento tipo es provisional porque en el plan parcial no se establecen titularidades y puede haber caminos o propiedades considerados privados que sean públicos o al contrario, caminos o propiedades consideradas como públicos que en realidad sean privadas; e incluso las propiedades públicas computarían o no en función de su forma de adquisición por la administración, lo que variaría el A.T. Por eso el aprovechamiento tipo se establece definitivamente en el proyecto de reparcelación cuando se diriman todas las titularidades y se pueda precisar con exactitud la superficie de los propietarios y la de la administración.